



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 2 czerwca 2021 r.

Poz. 3914

## UCHWAŁA NR XXVIII/566/21 RADY MIASTA TYCHY

z dnia 27 maja 2021 r.

### **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta Tychy, po zaopiniowaniu przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Infrastruktury,

#### **Rada Miasta Tychy stwierdza,**

że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy”, przyjętego Uchwałą Nr 0150/III/40/2002 Rady Miasta Tychy z dnia 18 grudnia 2002 r. z późn. zm.,

#### **i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I, zwany dalej planem.**

§ 1. 1. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) Rozdział 3 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) Rozdział 4 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 5) Rozdział 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 6) Rozdział 6 – Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) Rozdział 7 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) Rozdział 8 – Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) Rozdział 9 – Przepisy końcowe.

2. Ze względu na istniejące uwarunkowania w planie nie mają zastosowania przepisy art. 15 ust. 2 pkt. 4, 5, 7 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

§ 2. 1. Załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały, stanowiącym jej integralną część jest załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zawierający wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy” w skali 1:10000 z oznaczeniem granic obszaru planu.

2. Załącznikami tekstowymi do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

3. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 19 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi pierwszy etap realizacji Uchwały Nr LI/853/18 Rady Miasta Tychy z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach.

## Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Na rysunku planu występują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) stanowiące ustalenia planu:
  - a) granica obszaru planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach, zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów - zgodnie z § 6
  - e) strefa sanitarna od cmentarza – 150 m,
- 2) informacyjne - istniejący wodociąg magistralny Ø 1400 mm.

§ 5. Pojęcia użyte w planie oznaczają:

- 1) **obszar planu** – wszystkie tereny w granicach objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **teren** – część obszaru planu wyodrębniona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem przeznaczenia i numerem wyróżniającym ją spośród innych terenów, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu określająca maksymalny zasięg zabudowy, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej:
  - a) obiektów liniowych, obiektów małej architektury, terenowych miejsc postojowych,
  - b) gzymsów, zdobień elewacji, elementów odwodnienia, balkonów, wykuszy, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, wysuniętych na odległość nie przekraczającą 2 m;
- 4) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych do maksimum 12°;
- 5) **wysokość budynków** – wysokość budynku, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- 6) **wysokość zabudowy** – wysokość obiektów budowlanych, w tym wysokość:

- a) budynków wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi ponad budynkami - mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego elementu instalacji lub urządzenia technicznego,
- b) budowli stanowiących całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych - mierzona od najniższego poziomu terenu na zewnętrznym obrysie obiektu do najwyższego położonego elementu budowli, małej architektury lub obiektu tymczasowego;
- 7) **powierzchnia zabudowy budynków** – powierzchnia zabudowy budynków, o której mowa w Polskiej Normie dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych PN-ISO 9836: 1997, przywołanej w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609);
- 8) **zabudowa** – obiekty budowlane, w tym budynki o przeznaczeniach ustalonych w planie wraz z obiektami budowlanymi zapewniającymi możliwość użytkowania budynków zgodnie z ich przeznaczeniem, drogami wewnętrznymi, dojazdami, garażami, budynkami gospodarczymi, miejscami parkingowymi, zielenią urządzoną, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 9) **zabudowa mieszkaniowo-usługowa** – zabudowa, w której w budynkach wydzielone są lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków i jeden albo dwa lokale mieszkalne, albo budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe realizowane na wspólnej działce budowlanej;
- 10) **zabudowa usługowo-mieszkaniowa** – zabudowa, w której w budynkach występują lokale użytkowe i jeden albo dwa lokale mieszkalne, o ile z ustaleń planu nie wynika inaczej;
- 11) **usługi drobne** – usługi handlu detalicznego, gastronomiczne, szewskie, krawieckie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, szkoły tańca, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 12) **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć usługi oświaty i edukacji, nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki i pomocy społecznej, opieki zdrowotnej;
- 13) **usługi biurowe** – usługi finansowe, biura rachunkowe, nieruchomości, projektowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inne podobne o porównywalnym stopniu oddziaływania na otoczenie;
- 14) **infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu** – infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu, o której mowa w Ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 777 z późn. zm.).

§ 6. W planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami:

- 1) **MN1 – MN7** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU1 – MU5** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **UM1** – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 4) **KDL1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej;
- 5) **KDD1** – teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 6) **KDW1 i KDW2** – tereny komunikacji – drogi wewnętrzne.

## Rozdział 2.

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: MN1 – MN7, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym:
  - a) usług drobnych,
  - b) usług biurowych,
  - c) usług społecznych;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza z dopuszczeniem zabudowy szeregowej na terenach o symbolach: MN2, MN3, MN4;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: MN1, MN4, MN5, MN6, MN7 – maks. 25%,
  - b) dla terenów o symbolach: MN2, MN3 – maks. 40%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku w zabudowie:
  - a) wolnostojącej – maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej – maks. 125 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN1, MN4, MN5, MN6, MN7 – min. 0,05, maks. 1,0,
  - b) MN2, MN3 – min. 0,05, maks. 1,2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenów o symbolach: MN2, MN3 – min. 35%,
  - b) dla terenów o symbolach: MN1, MN4, MN5, MN6, MN7 – min. 45%;
- 8) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°,
  - b) budynków innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dla zabudowy szeregowej:
  - a) łączna szerokość elewacji frontowej jednego szeregu – maks. 35 m,
  - b) liczba budynków (segmentów) w jednym szeregu – maks. 4;
- 11) w przypadku zabudowy bliźniaczej, dopuszczenie lokalizowania budynku w granicy działki, w styku z budynkiem zlokalizowanym na działce sąsiedniej;

- 12) dopuszczenie realizacji pokryć połączeń dachowych wyłącznie w kolorach: brązowym, szarym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 13) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletce kolorów RAL numerami:
  - a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;
- 14) zakaz lokalizacji:
  - a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - c) wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 15) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 8;
- 16) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
  - a) któregośkolwiek z warunków określonych w pkt 1 - 9 – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w pkt 3 – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków określonych w pkt 8 i 12 – dopuszczenie, w przypadku rozbudowy budynku, zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 17) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
  - a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 750 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m<sup>2</sup>,
  - c) szeregowej – dla każdego budynku – min. 160 m<sup>2</sup>.

**§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych symbolami: MU1 – MU5, ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, z dopuszczeniem usług w zakresie:
    - usług drobnych,
    - usług biurowych,
    - usług społecznych;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczeniem w wydzielonym w budynku jednorodzinnym lokalu użytkowym usług, o których mowa w lit. a;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 30%;
- 5) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
  - a) mieszkalnego, mieszkalno-usługowego i usługowego w zabudowie wolnostojącej – maks. 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej – maks. 150 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,05, maks. 0,9;

- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 35%;
- 8) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dachy dwuspadowe i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°;
  - b) budynków innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 9) wysokość zabudowy – maks. 14,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – maks. 9,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów budowlanych – maks. 5,0 m;
- 10) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych na dachach innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 11) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
- a) 9003, 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015, 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047, 9018 – odcienie szarości;
- 12) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - c) wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 8**;
- 14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:
- a) któregośkolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 9** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
  - b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków,
  - c) warunków określonych w **pkt 8 i 10** – dopuszczenie w przypadku rozbudowy budynku zastosowania geometrii lub kolorystyki dachu jak w stanie istniejącym lub zgodnie z decyzją;
- 15) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
- a) wolnostojącej – dla każdego budynku – min. 750 m<sup>2</sup>,
  - b) bliźniaczej – dla każdego budynku – min. 300 m<sup>2</sup>;
- § 9. Dla terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonego symbolem UM1, ustala się:**
- 1) przeznaczenie:
- a) zabudowa usługowo-produkcyjna w zakresie piekarnictwa i cukiernictwa,
  - b) zabudowa usługowo-mieszkaniowa z wykluczeniem usług, o których mowa w **lit. c**,
  - c) zabudowa usługowa, z wykluczeniem:
    - stacji paliw,

- myjni samochodowych bezdotykowych, automatycznych i ręcznych,
  - hurtowni, magazynów, składów, baz transportowych,
  - usług związanych z przetwarzaniem zużytych pojazdów i ich części, maszyn, sprzętu – elektromechanicznego i transportowego,
  - warsztatów samochodowych,
  - skupu surowców wtórnych, w tym złomu,
  - działalność w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów,
  - sprzedaży i wynajmu pojazdów wolnobieżnych i samochodów ciężarowych,
  - stacji obsługi pojazdów;
- 2) forma zabudowy – wolnostojąca;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maks. 40%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,3, maks. 0,8;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – min. 15%;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków usługowo-produkcyjnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 42°, z dopuszczeniem innych form i kątów nachylenia dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku typu: lukarny, wykusze, wiatrołapy, zadaszenia nad wejściami budynków,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych – dowolna;
- 8) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m, w tym wysokość budynków:
- a) usługowo-produkcyjnych, usługowo-mieszkalnych i usługowych – maks. 10,0 m,
  - b) innych niż wymienione w **lit. a**, wiat wolnostojących, obiektów małej architektury – maks. 6,0 m;
- 9) dopuszczenie realizacji pokryć połaci dachowych na dachach innych niż płaskie wyłącznie w kolorach: brązowym, grafitowym lub kolorach naturalnej dachówki ceramicznej;
- 10) dopuszczenie stosowania kolorystyki tynków odpowiadających wyłącznie barwom oznaczonym w paletcie kolorów RAL numerami:
- a) 9003 , 9010, 9016 – odcienie bieli,
  - b) 1000 – 1002, 1013 – 1015 , 9001 – odcienie beżu,
  - c) 7001, 7004, 7030, 7032, 7035 – 7038, 7044, 7045, 7047,9018 – odcienie szarości;
- 11) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc magazynowania lub gromadzenia towarów, materiałów lub surowców poza budynkami,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - c) wykonanych z blachy falistej i blachy trapezowej: tymczasowych obiektów budowlanych, budynków gospodarczych i garaży;
- 12) w zakresie liczby miejsc parkingowych, możliwość odstąpienia od ustaleń o których mowa w § 13 pkt 2;
- 13) dla dróg wewnętrznych lub nowo projektowanych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, o których mowa w § 14, nie stosuje się odpowiednio ustaleń, o których mowa w **pkt 1 – 7**;
- 14) dla budynków istniejących w dniu wejścia planu w życie lub posiadających ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę w dniu wejścia planu w życie, które nie spełniają:

- a) któregokolwiek z warunków określonych w **pkt 1 – 8** – dopuszczenie termomodernizacji lub przebudowy,
- b) warunku, o którym mowa w **pkt 3** – dopuszczenie nadbudowy części budynków położonych poza linią zabudowy wyłącznie w konturach budynków.

**§ 10. Dla terenu komunikacji – droga publiczna klasy lokalnej, oznaczonego symbolem KDL1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 9,5 m do 20,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 11. Dla terenu komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem KDD1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – od 8,5 m do 19,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

**§ 12. Dla terenów komunikacji – dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: KDW1, KDW2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: **KDW1, KDW2** – od 10,0 m do 20,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

### **Rozdział 3.**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

**§ 13. 1.** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów przy zachowaniu minimalnych wskaźników:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych – 2 miejsca na mieszkanie;
- 2) dla zespołu zabudowy jednorodzinnej (5 i więcej domów) – 2 miejsca na mieszkanie + 15% miejsc ogólnodostępnych;
- 3) dla usług społecznych (domy samotnej matki, mieszkania dla emerytów):
  - a) 0,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
- 4) domy opieki dla osób starszych:
  - a) 1 miejsce na 5 osób,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 mieszkania;
- 5) dla moteli, hoteli, pensjonatów:
  - a) 1 miejsce na 2 pokoje,
  - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
  - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 3 stanowiska pracy;



- 6) dla biur: indywidualnych, nieruchomości, księgowych, projektowych, kancelarii, instytucji finansowych, agencji reklamowych oraz usług takich jak szewc, serwis naprawczy sprzętu elektronicznego i AGD:
    - a) 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla salonów fryzjerskich, kosmetycznych:
    - a) 1 miejsce na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe;
  - 8) dla sklepów bez samoobsługi oraz aptek:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2 miejsca,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, ale nie mniej niż 2;
  - 9) dla sklepów samoobsługowych:
    - a) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej,
    - b) 1 miejsce na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce dla samochodu realizującego dostawę,
    - d) 1 miejsce postojowe rowerowe na 75 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-magazynowej;
  - 10) dla obiektów usługowo-produkcyjnych:
    - a) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na 20 stanowisk pracy,
    - c) 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - 11) dla restauracji i kawiarni:
    - a) 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
    - b) 2 miejsca na każde 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 8 miejsc konsumpcyjnych;
  - 12) dla barów, klubów i dyskotek – 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 13) dla przychodni i gabinetów lekarskich:
    - a) 2 miejsca na 1 gabinet,
    - b) 2 miejsca na 3 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 1 gabinet;
  - 14) dla przedszkoli i żłobków:
    - a) 1 miejsce na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) 1 miejsce na 2 stanowiska pracy,
    - c) 1 miejsce postojowe rowerowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 15) dla pozostałych usług:
    - a) 1 miejsce na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce,
    - b) 1 miejsce postojowe rowerowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
3. Ustala się obowiązek bilansowania liczby miejsc parkingowych wyłącznie w ramach terenu inwestycji.
  4. Ustala się sposoby realizacji miejsc, o których mowa w **ust. 2**, w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki.
  5. Dla terenu **UM1** dopuszcza się możliwość odstępstwa od ustaleń o których mowa w **ust. 2**.

6. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 – 15,
- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 – 40,
- c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 – 100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100;

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym obiektów liniowych;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy istniejących sieci lub obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz zmiany ich lokalizacji lub przebiegu;
- 3) w zakresie **bezprzewodowej łączności** dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN7, MU1 – MU5, UM1** – wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**, w tym również dla ochrony przeciwpożarowej i przeciwdziałania nadzwyczajnym zagrożeniom – dostawy wody z sieci wodociągowej, w tym z istniejących wodociągów: Ø 160 mm, Ø 110 mm, Ø 90 mm, Ø 63 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 5) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych** dopuszczenie:
  - a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych,
  - b) odprowadzania do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do istniejących kanałów deszczowych: Ø 400 mm, Ø 315 mm, Ø 300 mm, Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych** – dopuszczenie odprowadzania do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Tychach-Urbanowicach, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, w tym do kanałów sanitarnych: Ø 250 mm, Ø 200 mm, Ø 160 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – dopuszczenie dostaw z:
  - a) urządzeń zapewniających dostawę ciepła zasilanych paliwem gazowym,
  - b) z odnawialnych źródeł energii,
  - c) sieci ciepłowniczej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - d) sieci elektroenergetycznej;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** dopuszczenie dostaw z:
  - a) sieci elektroenergetycznej, w tym istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, oznaczonych na mapie zasadniczej,
  - b) odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – dopuszczenie dostaw z sieci gazowej, w tym z istniejących gazociągów: Ø 40 mm, Ø 50 mm, Ø 63 mm, Ø 90 mm, oznaczonych na mapie zasadniczej;
- 10) w zakresie **telekomunikacji** – dopuszczenie dostępu do sieci telekomunikacyjnej, w tym sieci bezprzewodowej, poprzez rozbudowę istniejących linii lub budowę nowych linii i urządzeń;
- 11) w zakresie **gospodarki odpadami** - nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888) oraz

uchwałami Rady Miasta regulującymi przyjęty w mieście system gospodarki odpadami komunalnymi, a także zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm).

### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz uwzględnienia ustaleń planu w zakresie:
  - a) zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w **Rozdziale 2**,
  - b) zasad dotyczących infrastruktury technicznej w zakresie: odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, zaopatrzenia w ciepło oraz gospodarki odpadami, o których mowa w **Rozdziale 4**;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.):
  - a) na terenach oznaczonych symbolami: **MN1 – MN7** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MU1 – MU5, UM1** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

### **Rozdział 6.**

#### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU**

§ 16.1. W obszarze planu wyznacza się strefę sanitarną od cmentarza 150 m z ograniczonymi możliwościami zagospodarowania – oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w **ust. 1**, obowiązują zasady wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315).

### **Rozdział 7.**

#### **SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM**

§ 17.1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20% lub zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu;
- 2) dla terenów o symbolach: **MN1 – MN7**:
  - a) minimalna szerokość frontów działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
    - dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 14 m,
    - dla zabudowy szeregowej - 7 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 750 m<sup>2</sup>,
    - dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 300 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy szeregowej - 160 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów o symbolach: **MU1 – MU5**:
  - a) minimalna szerokość frontów działek,;

- dla zabudowy wolnostojącej - 18 m,
- dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 14 m;
- b) minimalna powierzchnia działek:
  - dla zabudowy wolnostojącej - 750 m<sup>2</sup>,
  - dla pojedynczego budynku w zabudowie bliźniaczej - 300 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenu o symbolu: **UM1**:
  - a) minimalna szerokość frontów działek - 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek - 450 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów niewymienionych w **pkt. 2, 3, 4** nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Parametry scalenia i podziału nieruchomości, o których mowa w **ust. 1**, nie obowiązują dla działek gruntów wydzielonych pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, a także powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

#### **Rozdział 8.**

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30%**.

#### **Rozdział 9.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 19. Tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zostały oznaczone symbolami: **KDL1, KDD1**.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tychy.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

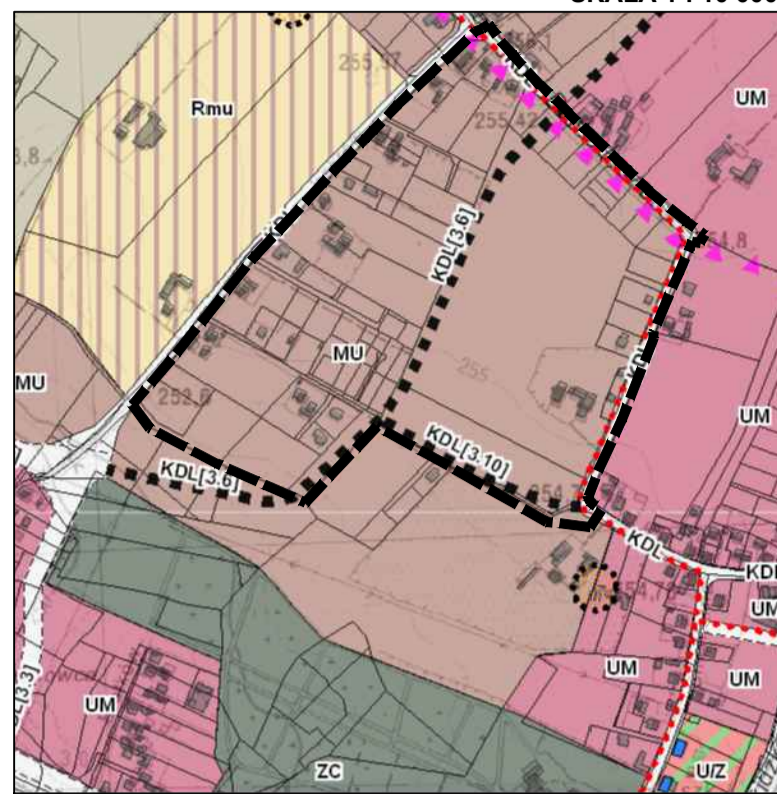
Przewodnicząca Rady Miasta Tychy

**Barbara Konieczna**

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA TYCHY" ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR 0150/III/40/2002 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 18 GRUDNIA 2002 R. Z PÓŹN. ZM

# RYSunEK STUDIUM

SKALA 1 : 10 000



## OZNACZENIA:

- granicie obszaru planu
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MU - obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej niskiej
- KD... - obszary dróg i placów (w klasach: S(GP), GP, G, Z, L, D)

## KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO

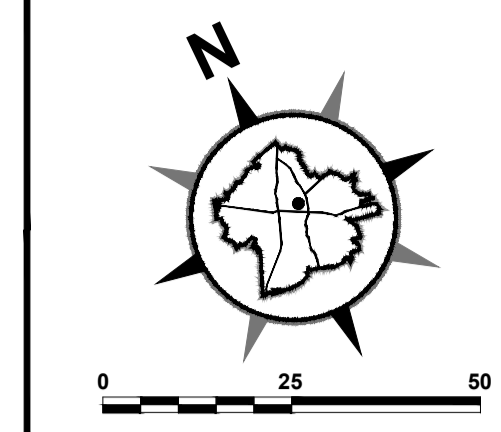
- KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA DRÓG PUBLICZNYCH
- KDL - droga lokalna
- drogi planowane [numer odcinka zgodnie z tekstem]
- drogi planowane - przebieg do przesądzenia w miejscowym planie
- POZOSTAŁE
- trasy rowerowe istniejące, planowane

## MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- MIEJSCOWE PLANY, KTÓRYCH SPORZĄDZENIE JEST OBOWIĄZKOWE
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA PRZYSTĄPIĆ DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU (PRIORYTETOWE)

## LEGENDA:

- ### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:
- granica obszaru planu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - UM - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
  - KDL - teren komunikacji - droga publiczna klasy lokalnej
  - KDD - teren komunikacji - droga publiczna klasy dojazdowej



## ZALĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXVIII/566/21 RADY MIASTA TYCHY Z DNIA 27 MAJA 2021 r.

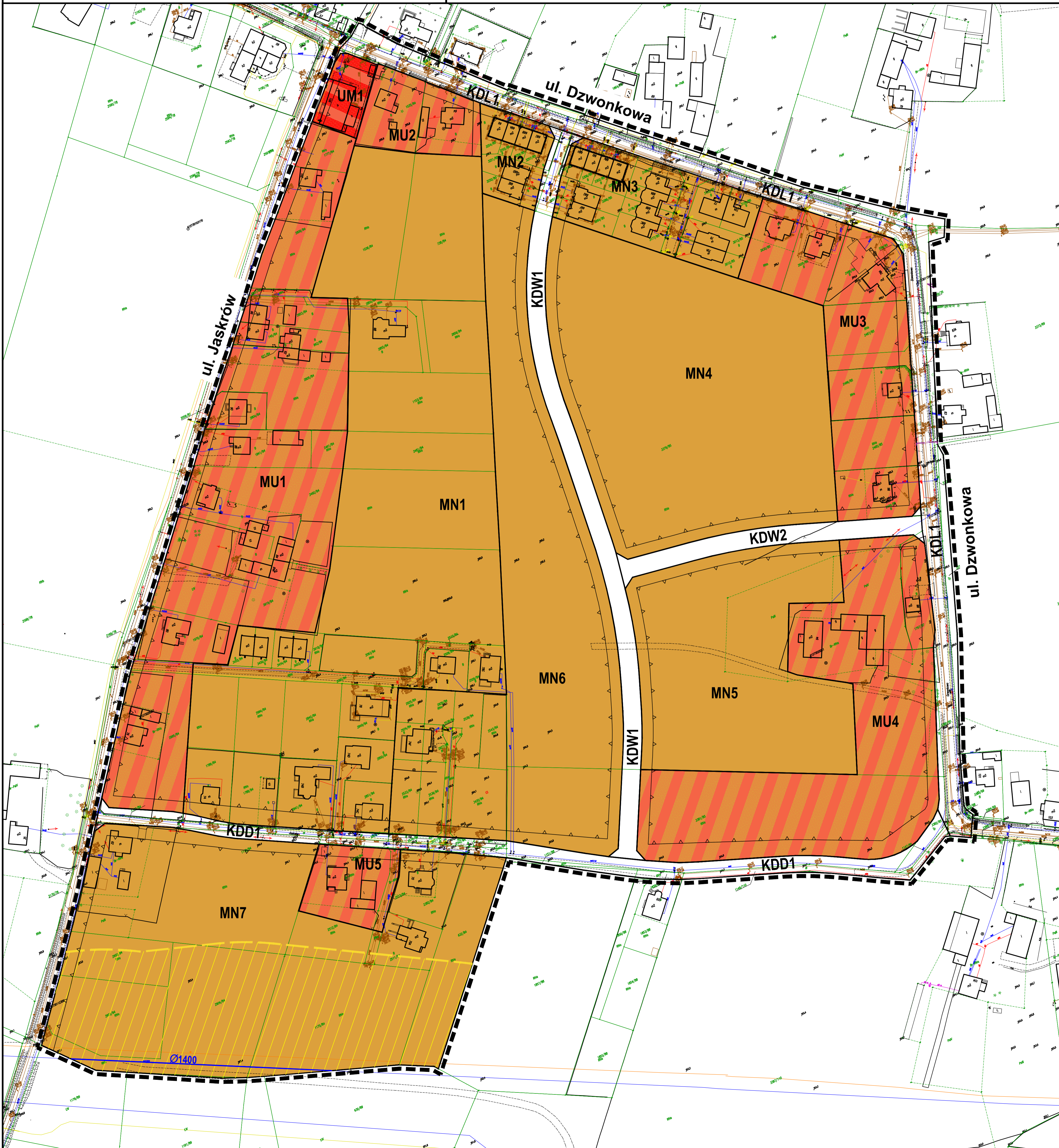
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC: JASKRÓW, DZWONKOWEJ, I CMENTARNEJ ORAZ CMENTARZA KOMUNALNEGO W TYCHACH - ETAP I

RYSunEK PLANU SKALA 1 : 1 000

- KDW - tereny komunikacji - drogi wewnętrzne
- strefa sanitarna od cmentarza - 150 m

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- istniejący wodociąg magistralny  $\varnothing$  1400 mm



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/566/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do dwukrotnie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej  
oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I.**

1. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 12 listopada 2019 r. do 10 grudnia 2019 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I**, wniesiono poniższe uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust. 2:

- 1) uwaga złożona w dniu 23 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną dotycząca korekty zapisów planu dla terenów zawierających działki 3381/85 i 3379/85 w tym:
  - a) obniżenia udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z proponowanych minimum 45% do minimum 30% warunkowo dopuszczalnych w Studium uwarunkowań);
  - b) dopuszczenia wykonania dachów płaskich (argumentując, że w omawianym rejonie występują zarówno dachy płaskie jak i dachy dwu i wielospadowe);
  - c) dopuszczenia zabudowy mieszkalnej do wysokości 10 m w przypadku dachów płaskich;
  - d) dopuszczenia zabudowy mieszkalnej do wysokości 11 m w przypadku dachów dwu i wielospadowych;
  - e) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy z proponowanych 0,75 do 1,0 (argumentując że w Studium uwarunkowań warunkowo dopuszcza się 1,5);
  - f) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy z proponowanych max. 25% do max. 35% (argumentujące że w Studium uwarunkowań dopuszczalne max. 55%);
- 2) uwaga złożona w dniu 31 grudnia 2019 r. przez osobę fizyczną, odnoszącą się do działek o numerach: 1858/88, 1856/88, 1853/88, 1857/88, 1149/110, 1171/85 dotycząca zmiany przebiegu drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem **KDW1** zgodnie ze śladem zaproponowanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazującą jednocześnie na brak połączenia projektowanej drogi **KDW1**, zakończonej placem do zawracania, z drogą publiczną klasy dojazdowej wyznaczoną w obowiązującym dla części obszaru objętego projektem planu miejscowego;

2. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust. 1 rozstrzygnąć w następujący sposób:

- 1) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. a**, ponieważ dokument *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy* zastrzega, że: *wartości maksymalne nie stanowią gwarancji ustalenia takich wartości dla każdej działki budowlanej wchodzącej w skład obszaru; przesądzenie o konkretnych wartościach nastąpi w miejscowym planie, stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Należy też mieć na uwadze troskę o środowisko i potrzebę zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ osiągnięcie odpowiednio wysokiego ich udziału w przestrzeni miejskiej istotnie wpłynie na złagodzenie warunków termicznych w mieście.*

Co więcej, duże tereny uszczelnione przyczyniają się do intensywniejszych spływów powierzchniowych, które prowadzić mogą do lokalnych podtopień. Przedstawione w projekcie planu wskaźniki mają na celu zastosowanie przez inwestorów rozwiązań projektowych zapewniających tworzenie atrakcyjnych przestrzeni i ochronę ładu przestrzennego;

- 2) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. b**, ponieważ dopuszczenie w planie miejscowym dla zabudowy mieszkaniowej wyłącznie dachów spadzistych uwzględnia istniejące uwarunkowania w tym zakresie oraz ochronę ładu przestrzennego, zapobiegając nadmiernej różnorodności. Powstająca w ostatnich latach w omawianym obszarze zabudowa w tym szeregowa i bliźniacza, zlokalizowana w północnej części obszaru posiada dachy dwuspadowe i wielospadowe;
- 3) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. c**, ponieważ przyjęta w projekcie planu wysokość budynków tj. 9m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów oznaczonych symbolami **MN4-MN6** nawiązuje do wysokości istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy wpisującej się w kontekst i charakter otoczenia. Ponadto projekt planu nie przewiduje dachów płaskich;
- 4) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. d**, ponieważ dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wysokość w nawiązaniu do wysokości istniejącej zabudowy w sąsiedztwie;
- 5) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. e**;
- 6) **odrzuć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 1 lit. f**, ponieważ w planie przyjmując dla terenów o symbolach **MN4, MN5, MN6** maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej jako 25% uwzględniono lokalne uwarunkowania w tym zakresie, wynikające z sąsiedztwa oraz podmiejskiego charakteru zabudowy z przewagą zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, charakteryzującej się w tym obszarze dość niskimi wskaźnikami powierzchni zabudowy. Zgodnie z ustaleniami studium zalecane wartości parametrów i wskaźników urbanistycznych, nie stanowią gwarancji ustalenia takiej wartości dla każdej działki wchodzącej w skład obszaru, a przesądzenie o konkretnych wartościach następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stosownie do lokalnych uwarunkowań, zwłaszcza potrzeb kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) **przyjąć uwagę**, o której mowa w **ust. 1 pkt 2**;

3. Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach **od 2 marca 2021 r. do 30 marca 2021 r.** projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I**, wniesiono poniższe uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z ust.4:

- 1) uwaga złożona w dniu 3 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 2481/84 „pod zabudowę jednorodziną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (teren **MN1**);
- 2) uwaga złożona w dniu 3 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działek nr 2491/84, 2492/84 „pod zabudowę jednorodziną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (tereny **MN1, MU2**);
- 3) uwaga złożona w dniu 8 marca 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działek nr 3381/85, 3379/85 „pod zabudowę jednorodziną, bliźniaczą, szeregową z możliwością usługową” (tereny **MN4, MN5, MN6, MU4**);
- 4) uwagi złożone w dniu 14 kwietnia 2021 r. przez osobę fizyczną, odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem **MN7** (działki numer 2902/84 i 3527/84), w zakresie wprowadzenia zmian w tekście planu, dotyczących:
  - a) dopuszczenia w terenie oznaczonym symbolem **MN7** oprócz zabudowy wolnostojącej również formy zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
  - b) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 25% do 40%;
  - c) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej z 45% do 35%;
  - d) dopuszczenia dla budynków mieszkalnych oprócz dachów dwuspadowych i wielospadowych również dachów płaskich;

e) zmiany zapisu dotyczącego zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i garaży w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczając ten zakaz wyłącznie do obiektów tymczasowych;

5) uwagi złożone w dniu 15 kwietnia 2021 r. przez Radę Osiedla Wartogłowice dotyczące:

a) usprawnienia przez przyszłego inwestora systemu drenarskiego w terenie graniczącym z działkami o numerach 3012/85, 2630/85, 3487/85, 2486/85;

b) zwiększenia ilości miejsc postojowych dla inwestycji związanych z budową domów szeregowych;

c) zobligowania przyszłego inwestora do uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni, tak „by nie powstało osiedle tzw. domów betonowych, czyli bez jakiegokolwiek pasa zieleni”;

d) zobowiązania przyszłego inwestora do wybudowania ogólnodostępnego placu zabaw;

6) uwaga złożona w dniu 16 kwietnia 2021 r. przez osobę fizyczną, dotycząca zobowiązania przyszłego inwestora do wykonania odwodnienia terenu graniczącego z posesjami przy ul. Dzwonkowej 74, 76, 78;

4. Rada Miasta Tychy postanowiła uwagi o których mowa w ust 3 rozstrzygnąć w następujący sposób:

1) **odrzuć uwagę w części**, o której mowa w **ust. 3 pkt 1**, w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Działka zlokalizowana jest w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem **MN1**, który zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą. Tego typu formy zabudowy dominują w zachodniej części obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w której położony jest teren **MN1**. Uwaga dotycząca dopuszczenia na działce zabudowy usługowej została również odrzucona ponieważ przeznaczając teren pod zabudowę mieszkaniową wzięto pod uwagę jego lokalizację wewnątrz obszaru objętego planem i brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Usługi powinny być lokalizowane tam gdzie istnieje możliwość obsługi z układu komunikacji publicznej. Jest to funkcja ogólnodostępna oraz generująca ruch. Z tego też względu w projekcie planu wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej (MN), oraz w pasie wzdłuż dróg publicznych tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę o szerszym zakresie powierzchniowym usług. Z uwagi na charakter zabudowy w tym rejonie miasta, z dominującą funkcją mieszkaniową, zakres usług został ograniczony do mniej uciążliwych dla mieszkańców, tj. usług drobnych, biurowych i społecznych. Zgodnie z przepisami Prawa budowlanego w budynku jednorodzinnym mogą być wydzielone dwa lokale mieszkalne lub lokal mieszkalny i lokal usługowy o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zatem na terenie oznaczonym **MN1** nie została całkowicie wykluczona możliwość lokalizacji usług, a jedynie ograniczona ich powierzchnia użytkowa;

2) **odrzuć uwagę w części**, o której mowa w **ust. 3 pkt 2**, w zakresie dopuszczenia na wskazanych działkach realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. Działki zlokalizowane są w projekcie planu w terenach oznaczonych symbolami **MN1** i **MU1**, i zostaną przeznaczone pod zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą, z uwagi na dominującą tego typu formę zabudowy, w obszarze objętym planem, w szczególności w zachodniej jego części, w tym w terenach **MN1** i **MU1**. Uwaga dotycząca dopuszczenia na całych działkach zabudowy usługowej została również odrzucona (w tym w części jako bezzasadna). Cała działka nr 2491/84 oraz połowa działki nr 2492/84 położona jest w terenie o symbolu **MU1**, wyznaczonym wzdłuż drogi publicznej ul. Jaskrów, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Oznacza to że można tam realizować, oprócz zabudowy jednorodzinnej, budynki o szerszym zakresie powierzchniowym usług oraz budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki usługowe na wspólnej działce budowlanej. Pozostałą część działki nr 2492/84 przeznaczono wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren o symbolu **1MN**) z uwagi na jej lokalizację w terenie oddalonym od drogi publicznej, gdzie przewiduje się wyłącznie funkcję mieszkaniową jednorodziną z powierzchnią całkowitą usług ograniczoną dla budynku jednorodzinnego przepisami Prawa budowlanego. Jednocześnie ze względu na dominującą funkcję mieszkaniową w tym rejonie, zakres usług został ograniczony do mniej uciążliwych dla mieszkańców, tj. usług drobnych, biurowych i społecznych

3) **odrzuć uwagę w części**, o której mowa w **ust. 3 pkt 3** w zakresie dopuszczenia na wskazanych działkach, stanowiących jedną nieruchomość, realizacji zabudowy mieszkaniowej szeregowej. W projekcie planu zabudowę szeregową dopuszczono wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem **MN4**, stanowiącym ok. 30% powierzchni nieruchomości będącej własnością składającego uwagę. Uzasadnione jest to tym, że teren **MN4** bezpośrednio sąsiaduje z terenem **MN3**, który w stanie istniejącym zabudowany jest budynkami



w formie szeregowej i bliźniaczej. Tym samym na terenie **MN4** obok zabudowy wolnostojącej dopuszczono zabudowę bliźniaczą i szeregową jako kontynuację form już występujących w otoczeniu. W terenie o symbolu **MN6** natomiast, obok zabudowy wolnostojącej umożliwiono wyłącznie realizację zabudowy bliźniaczej, jako formy przejściowej między sąsiednim terenem **MN1** zabudowy mniej intensywnej - wolnostojącej i terenem **MN4** o bardziej intensywnej formie zabudowy - szeregowej. W sąsiadujących ze sobą terenach **MN5** i **MU4** zostanie dopuszczona zabudowa wolnostojąca i bliźniacza z uwagi na charakter zabudowy istniejącej w otoczeniu w tym wzdłuż dróg publicznych (KDL1: ul. Dzwonkowa - odcinek na kierunku północ-południe i KDD1: droga łącząca ulicę Dzwonkową i ul. Jaskrów). Tereny **MN4**, **MN5** i **MN6**, jak również **MU4** powstały w wyniku wydzielenia z nieruchomości wewnętrznego układu komunikacyjnego (KDW1, KDW2) dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych o znacznej powierzchni i ich skomunikowania z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych (KDL1 i KDD1). Uwaga w zakresie dopuszczenia na całej nieruchomości zabudowy usługowej została odrzucona ponieważ w projekcie planu na znacznej części działki 3381/85 oraz na fragmencie działki 3379/85 dopuszczono lokalizację usług w większym zakresie powierzchniowym poprzez wydzielenie terenu o symbolu **MU4**, gdzie jest możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Tereny tego typu wydzielono wzdłuż głównych dróg publicznych, których sąsiedztwo jest mniej korzystne dla czystej funkcji mieszkaniowej, natomiast usługom zapewniają prawidłową obsługę komunikacyjną. Na pozostałej części nieruchomości położonej w głębi obszaru planu w terenach **MN4**, **MN5** i **MN6** możliwa jest jedynie lokalizacja zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, w których jednak zgodnie z przepisami Prawa budowlanego może występować obok lokalu mieszkalnego jeden lokal usługowy przy czym jego powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej tego budynku;

- 4) **odrzuć w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. a**, dotyczącej zabudowy szeregowej ze względu na charakter i formę zabudowy występującą w sąsiedztwie w stanie obecnym, tj. zabudowa wolnostojąca. Wobec czego, ze względu na ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, jako uzupełnienie zabudowy istniejącej w terenie oznaczonym symbolem **MN7** dopuszczono wyłącznie zabudowę wolnostojącą i bliźniaczą stanowiącą kontynuację formy zabudowy występującej w stanie istniejącym w otoczeniu wskazanych w uwadze działek;
- 5) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. b**, ze względu na lokalizację w rejonie zabudowy gdzie średnia wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej w stanie istniejącym wynosi 20%. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dopuszcza maksymalny wskaźnik w tym zakresie na poziomie 35% dla jednostki wydzielonej w tym dokumencie jako obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolu **MU**, jednak odnosi się on do wszystkich takich obszarów w granicach administracyjnych miasta Tychy. Studium wskazuje jednocześnie że parametry i wskaźniki ustalane w planach miejscowych dla konkretnych lokalizacji muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, w tym przypadku kontekst otoczenia, co ma przełożenie na kształtowanie ładu przestrzennego w danym rejonie miasta. Wskaźnik maksimum 40% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej ustalono jedynie dla terenów o symbolach **MN2** i **MN3**, gdzie zrealizowana już jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową i bliźniaczą, wobec czego wskaźnik ustalono zgodnie ze stanem istniejącym;
- 6) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. c** ze względu na lokalizację nieruchomości w obszarze o charakterze podmiejskim z zabudową, która w stanie istniejącym posiada zdecydowanie wyższy niż wnioskowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (średnio 50%). Wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest korzystny z uwagi na konieczność zapobiegania lokalnym zastoiskom wody opadowej, które mogą powstać w wyniku naruszenia struktur melioracyjnych. Niższy wskaźnik, tj. minimum 35%, został przyjęty w projekcie planu wyłącznie w terenach oznaczonych symbolami **MN2** i **MN3** z istniejącą zabudową jednorodziną szeregową i bliźniaczą, gdzie parametr ten wynika ze stanu istniejącego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (**MU**) przewiduje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% wskazując jednak na dostosowanie parametrów i wskaźników do lokalnych uwarunkowań.
- 7) **odrzuć uwagę** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. d** ponieważ w sąsiedztwie, w tym na działkach dostępnych z tej samej drogi publicznej dominuje zabudowa z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi. Dla nowej zabudowy przyjęto kontynuację tej samej formy dachów biorąc pod uwagę ochronę ładu

przestrzennego. Rozpiętość kąta nachylenia dachu od 30° do 42° umożliwi realizację różnorodnej zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu dachów spadzistych jako formy spójnej dla zabudowy powstającej w tym obszarze. Ponadto dopuszczenie dachów płaskich jako dodatkowej formy powodowałoby wprowadzenie dowolności w tym zakresie na terenach jeszcze niezabudowanych i wymagających ukształtowania przy uwzględnieniu zasad ochrony ładu przestrzennego.

- 8) **odrzuć uwagę w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 4, lit. e** w części dotyczącej dopuszczenia realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków gospodarczych, natomiast przyjęta w zakresie dotyczącym dopuszczenia realizacji garaży w pasie o szerokości 10,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wprowadzony zakaz ma na celu wyeliminowanie możliwości kształtowania zabudowy od strony dróg publicznych poprzez budynki gospodarcze oraz tymczasowe obiekty budowlane.
- 9) **odrzuć jako bezprzedmiotową w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 5, lit. a** ponieważ regulacje w zakresie stosunków wodnych zawierają przepisy ustawy Prawo wodne. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest wiadomym, kto będzie inwestorem na danym terenie, czy zostanie on podzielony na działki budowlane i realizacja inwestycji będzie się odbywać indywidualnie na każdej działce przez różnych właścicieli i w różnym czasie, czy jako zespół budynków realizowany przez jednego inwestora. W ustaleniach planu miejscowego nie powiela się uregulowań zawartych w innych aktach prawnych - np. ustawach czy aktach wykonawczych ustaw. Zastoiska wód opadowych czy roztopowych na jednej nieruchomości mogą być również spowodowane nieodpowiednimi działaniami na działkach sąsiednich. Rozstrzygnięcia w tej materii nie należą w kompetencjach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 10) **odrzuć jako bezzasadną w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 5, lit. b** ponieważ w zapisach planu w § 13 ust. 2 pkt. 1 dotyczących zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów oraz rowerów ustala się nakaz ich realizacji przy zachowaniu minimalnych wskaźników: dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych indywidualnych - 2 miejsca na mieszkanie, a dla zespołu zabudowy jednorodzinnej (5 i więcej domów) - 2 miejsca na mieszkanie + 15% miejsc ogólnodostępnych. Miejsca te ponadto muszą być bilansowane w ramach terenu inwestycji. W planie miejscowym określono również sposoby realizacji miejsc parkingowych dopuszczając je w formie parkingów terenowych, parkingów i garaży nadziemnych, podziemnych lub wbudowanych w budynki.
- 11) **odrzuć jako bezzasadną w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 5, lit. c** ponieważ w projekcie planu ustalono dla wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej zgodnie z obowiązującymi przepisami jako „*grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>*”. Określenie minimalnego wskaźnika w tym zakresie stanowi obligatoryjne ustalenie planu miejscowego wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to minimalna powierzchnia zieleni jaką inwestor jest zobowiązany zapewnić na nieruchomości objętej prawem zabudowy. W planie wskaźnik ten ustalono dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę na poziomie średnio minimum 35%.
- 12) **odrzuć uwagę o której mowa w ust. 4 pkt 5, lit. d** ponieważ wszystkie grunty w obszarze objętym planem stanowią własność prywatną. Właścicielom (potencjalnym inwestorom) nie można narzucić realizacji na własnym terenie ogólnodostępnego placu zabaw, tj. udostępnianego bezpłatnie mieszkańcom innych nieruchomości. Wynikający z przepisów prawa budowlanego obowiązek realizacji placu zabaw na terenach zielonych dotyczy jedynie zabudowy wielorodzinnej.
- 13) **odrzuć jako bezprzedmiotową w części** o której mowa w **ust. 4 pkt 6**, ponieważ regulacje w zakresie stosunków wodnych zawierają przepisy ustawy Prawo wodne. Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest wiadomym, kto będzie inwestorem na danym terenie, czy zostanie on podzielony na działki budowlane i realizacja inwestycji będzie się odbywać indywidualnie na każdej działce przez różnych właścicieli i w różnym czasie, czy jako zespół budynków realizowany przez jednego inwestora. W ustaleniach planu miejscowego nie powiela się uregulowań zawartych w innych aktach prawnych - np. ustawach czy aktach wykonawczych ustaw. Zastoiska wód opadowych czy roztopowych na jednej nieruchomości mogą być również spowodowane nieodpowiednimi działaniami na działkach sąsiednich. Rozstrzygnięcia w tej materii nie należą do kompetencji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/566/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Tychy  
o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miasta Tychy stwierdza, że:

- 1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Tychy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach – etap I**, należy wydzielenie gruntów, budowa drogi publicznej w terenie o symbolu **KDD1** wraz kanalizacją sanitarną oraz oświetleniem,
- 2) inwestycja wymieniona w pkt. 1 będzie finansowana z budżetu Gminy Tychy;
- 3) jako źródło finansowania dopuszcza się również środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/566/21

Rady Miasta Tychy

z dnia 27 maja 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Jaskrów, Dzwonkowej i Cmentarnej  
oraz Cmentarza Komunalnego w Tychach - etap I**

**Rada Miasta Tychy na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) przygotowała dane  
przestrzenne, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**